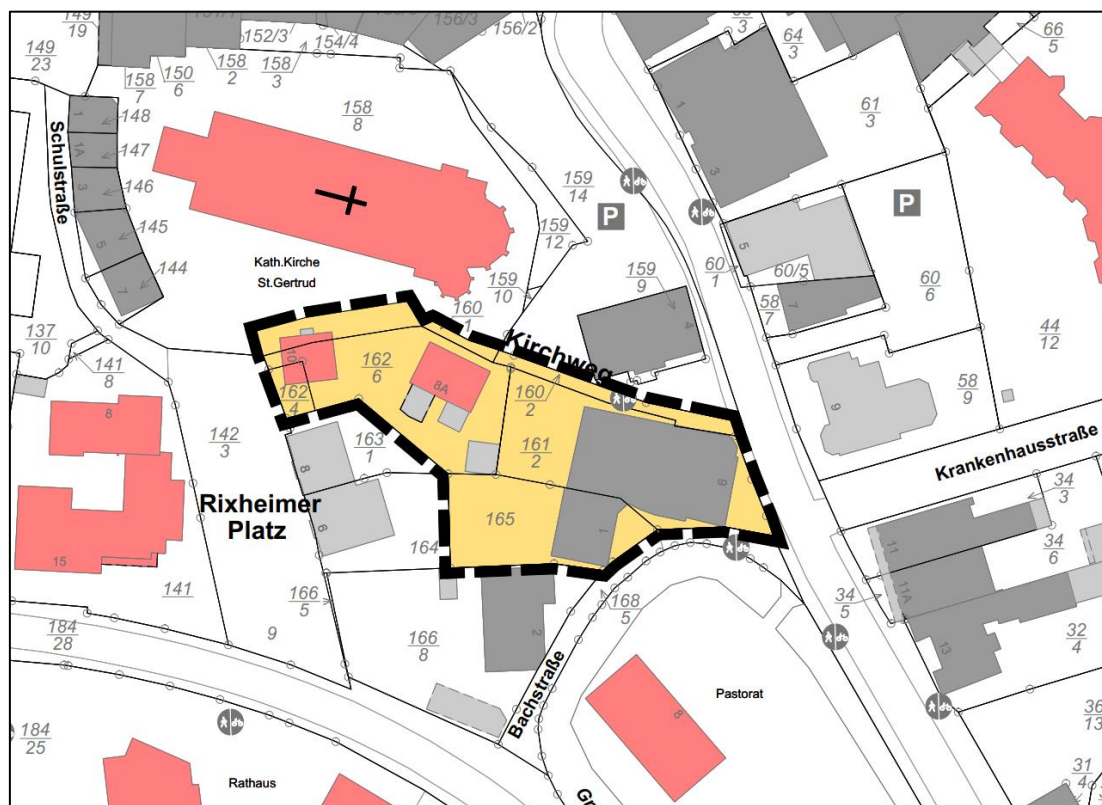




Bebauungsplan Nr. 12/XII
für den Bereich zwischen „Rixheimer Platz, Kirchplatz,
Kirchweg, Brinkstraße und Bachstraße“

Begründung



Kartengrundlage: Auszug aus den ALKIS-Daten, 2023

§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 4 (1) BauGB Behördenbeteiligung	§ 3 (2) BauGB Öffentl. Auslegung	§ 4 (2) BauGB Behördenbet.	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.	§ 10 BauGB Satzung
					13.12.2023

INHALT

Kapitel	Seite
A Begründung	2
1. Anlass und Ziel der Planung	2
2. Rahmenbedingungen.....	2
2.1. Kartenmaterial.....	2
2.2. Geltungsbereich und vorherige Nutzung	3
3. Planerische Vorgaben und Hinweise	3
3.1. Landes- und Regionalplanung.....	3
3.2. Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.3. Bauleitplanung	4
4. Fachliche Belange	5
4.1. Belange von Natur und Landschaft	5
4.2. Denkmalpflege	6
4.3. Immissionsschutz.....	6
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	7
6. Festsetzungen im Einzelnen	7
7. Verkehrserschliessung.....	14
8. Ver- und Entsorgung.....	14
9. Eingriffsregelung / Artenschutzrechtliche Belange	14
10. Flächenbilanz	15

A BEGRÜNGUNG

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Kirchengemeinde St. Gertrud plant Ihre verschiedenen Angebote und Einrichtungen wie z.B. die Bücherei, Verwaltung etc. die südlich der St. Gertrud Kirche auf mehrere Gebäude verteilt sind, in einem neuen Gesamtkonzept als Begegnungszentrum zusammenzufassen.

Dieses neu geplante Begegnungszentrum soll sich über voraussichtlich zwei Gebäudekörper zwischen der Brinkstraße, dem Kirchweg und dem Kirchplatz bis zum Rixheimer Platz erstrecken. Die beiden Gebäudekörper begrenzen einen Begegnungshof. Damit werden sowohl bisher von der Kirchengemeinde genutzte Gebäude als auch eine ehemalige Bäckerei mit Café an der Brinkstraße überplant. Diese Gebäude entsprechen nicht mehr den heutigen bautechnischen und energetischen Ansprüchen und sind stark renovierungsbedürftig.

Die verkehrliche (PKW) Erschließung erfolgt über den Rixheimer Platz in die unter dem Hauptgebäude geplanten Tiefgarage.

Um die geplante Begegnungsstätte für die Kirchengemeinde zu realisieren, ist eine Änderung der in diesem Bereich rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 12 und Nr. 12/X erforderlich. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan `80 der Stadt Lohne bereits als gemischte Baufläche dargestellt, sodass eine Anpassung nicht erforderlich ist.

Da die vorliegende Planung einer städtebaulichen geordneten Entwicklung im Innenbereich dient, handelt es sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, für den das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet wird. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren, die durch die vorliegende Planung alle eingehalten werden, gliedern sich wie folgt:

- Im Bebauungsplan Nr. 12/XII für den Bereich zwischen „Rixheimer Platz, Kirchplatz, Kirchweg, Brinkstraße und Bachstraße“ wird eine Grundfläche (bebaubare Grundstücksfläche) von insgesamt weniger als 20.000 m² (2.470 m²) festgesetzt (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB);
- Es werden keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB);
- Es werden auch keine Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Natura 2000-Gebiete) beeinträchtigt.

Mit diesem Vorhaben die Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben (soziale Infrastruktur) ermöglicht (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

2. RAHMENBEDINGUNGEN

2.1. KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 12/XII für den Bereich zwischen „Rixheimer Platz, Kirchplatz, Brinkstraße und Bachstraße“ wurde unter Verwendung der vom Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg – Cloppenburg zur Verfügung gestellten Planunterlage im Maßstab M:1:500 erstellt.

2.2. GELTUNGSBEREICH UND VORHERIGE NUTZUNG

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 12/XII befindet sich südlich der Kirche St. Gertrud angrenzend an den Rixheimer Platz im Westen und die Brinkstraße im Osten. Im Süden befinden sich die Bachstraße und das Pastorat mit einem umliegenden Graben (Graft), welcher als Landschaftsschutzgebiet VEC 107 gesichert ist.

Insgesamt beträgt die Größe des Plangebietes ca. 2.600 m². Das Gebiet ist bereits bebaut und – wie in innerstädtischen Bereichen üblich – stark versiegelt. Es bestehen Gebäude der Kirche sowie eine ehemalige Bäckerei. Zum Teil stehen die Gebäude leer.

3. PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1. LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Die Stadt Lohne hat im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP, Stand 2017) des Landes Niedersachsen die Funktionszuweisung eines Mittelzentrums. Die Planung ist mit dieser zentralörtlichen Funktion vereinbar und darüber hinaus sogar erwünscht.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2021 des Landkreises Vechta wird das Plangebiet als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Eine Ausweisung als Kerngebiet steht diesen Darstellungen nicht entgegen.

3.2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan `80 – Neubekanntmachung (FNP) der Stadt Lohne stellt das Plangebiet vorwiegend als gemischte Baufläche dar. In einem kleinen Bereich besteht eine Gemeinbedarfsfläche, die aufgrund der nicht erforderlichen Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes nicht entgegensteht. Demnach entspricht der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

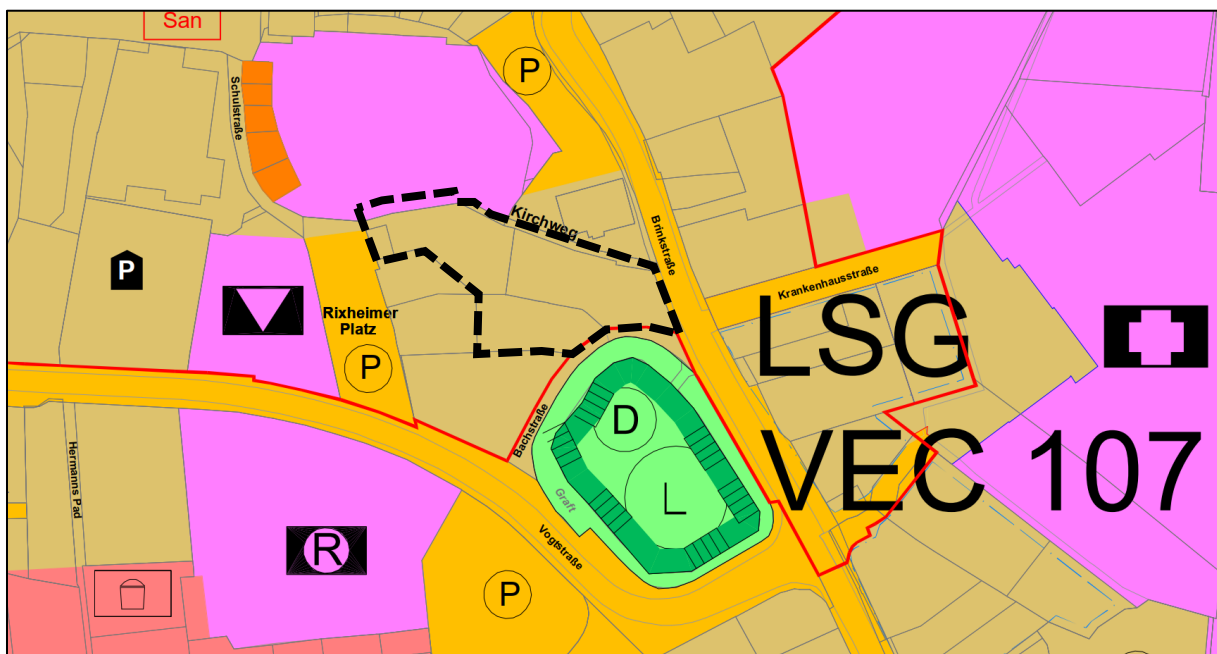


Abbildung 1 Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Lohne

3.3. BAULEITPLANUNG

Im Plangebiet ist derzeit der Bebauungsplan Nr. 12/X für das Gebiet zwischen Rixheimer Platz, Kirchplatz, Kirchweg, Brinkstraße und der Vogtstraße aus dem Jahr 2004 und in einem Teilbereich der Bebauungsplan Nr. 12 für den Bereich Stadtmitte aus dem Jahr 1967 gültig.

Der Bebauungsplan Nr. 12/X setzt im Geltungsbereich des vorliegenden Planes Kerngebiete fest. Es ist eine offene und in einem kleinen Bereich entlang des Rixheimer Platzes eine geschlossene maximal dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,75 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,5 festgesetzt. Die Gebäude dürfen maximal eine Traufhöhe von 7,5 m und eine Gesamthöhe von 11 m erreichen. Daneben ist eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen und entlang des Rixheimer Platzes durch eine Baulinie bestimmt. Zudem wird im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes am Rixheimer Platz ein Baum zur Erhaltung festgesetzt. Der Kirchweg ist als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes sind ebenfalls Kerngebiete mit denselben Maßen der baulichen Nutzung vorgesehen. Im Westen wird der Rixheimer Platz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie weiterer Baumerhalt festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche (Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) im Süden sichert das Pastorat. Diese Fläche ist zudem ein Landschaftsschutzgebiet sowie eine Gesamtanlage (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegt.

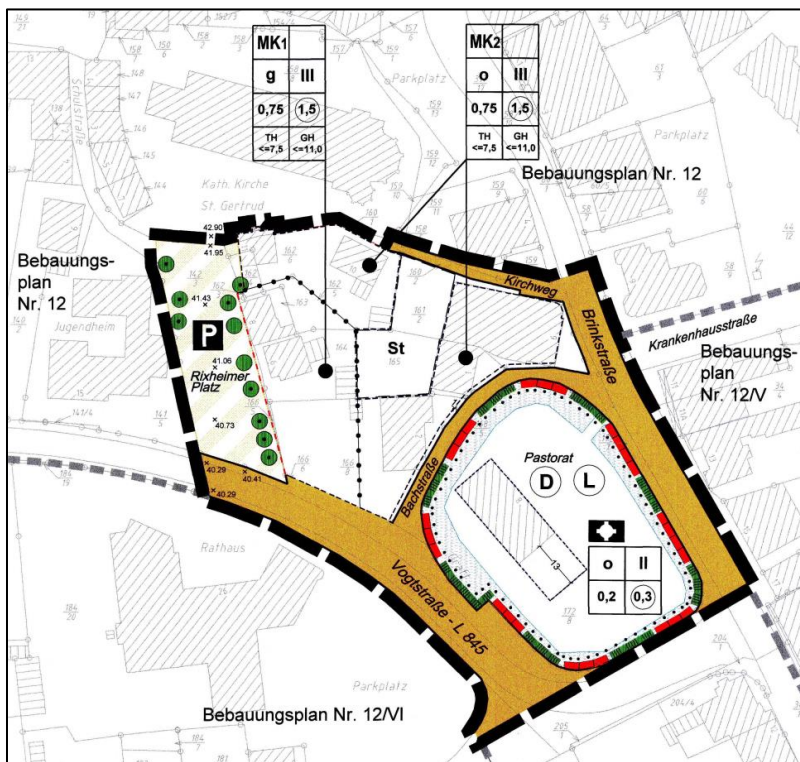


Abbildung 2 Nr. 12/X für das Gebiet zwischen Rixheimer Platz, Kirchplatz, Kirchweg, Brinkstraße und der Vogtstraße

Der Bebauungsplan Nr. 12 ist derzeit nur in einem kleinen Teilbereich im Norden des vorliegenden Bebauungsplanes gültig. Hier wird ein Teilstück des Kirchweges als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zudem liegt ein nicht überbaubarer Bereich eines Kerngebietes (geschlossene Bebauung, III-geschossig, GRZ 0,6 und GFZ 1,6) in diesem Bereich.

In der weiteren Umgebung sieht dieser Bebauungsplan ebenfalls Kerngebiete mit denselben Maßen der baulichen Nutzung vor. Zudem wird die katholische Kirche als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen und die Bauzeile westlich davon als Sondergebiet für Läden (geschlossene Bebauung, zwingend II-geschossig, GRZ 1,0 und GFZ 2,0).

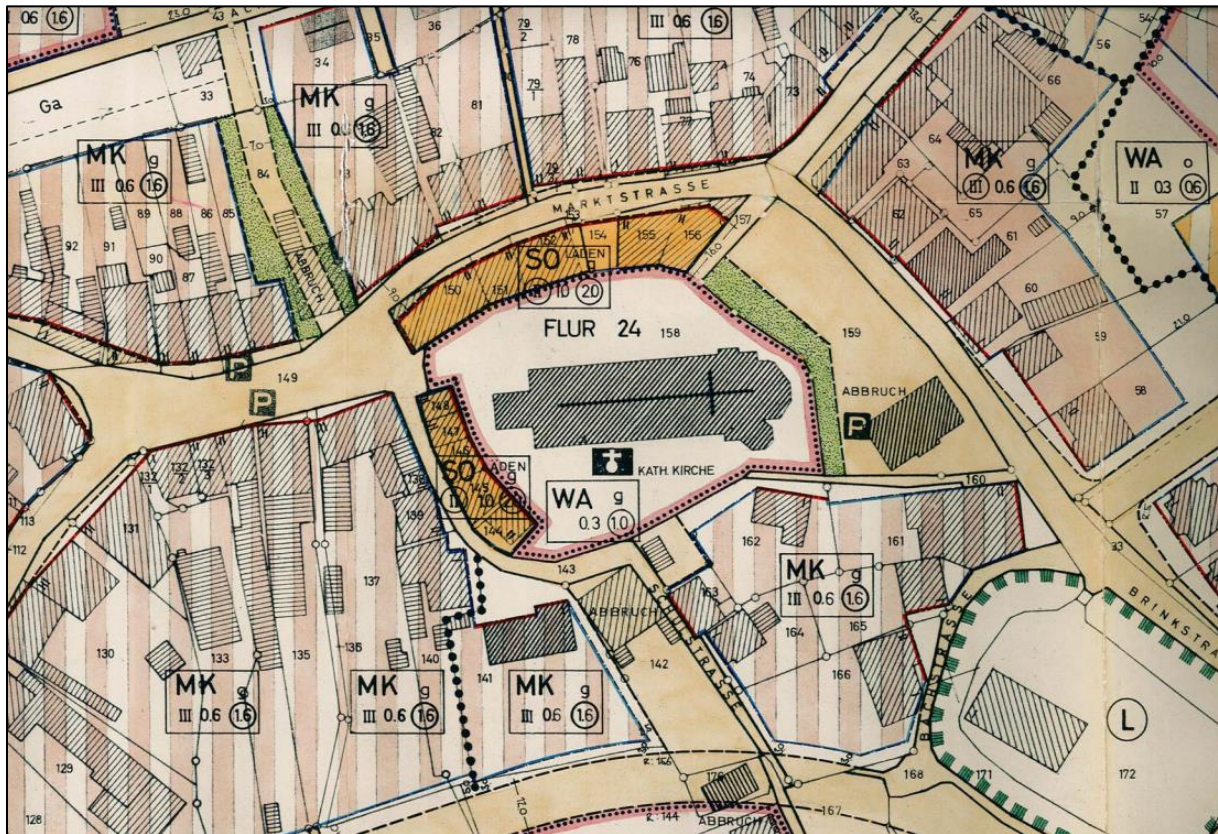


Abbildung 3 Bebauungsplan Nr. 12 für den Bereich Stadtmittle

Weitere Bebauungspläne grenzen nicht an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12/XII an. Die umliegenden rechtskräftigen Bebauungspläne werden mit den jeweiligen Nummern und Begrenzungen in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

4. FACHLICHE BELANGE

4.1. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich von Lohne, welches bereits stark versiegelt ist. Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 12/X setzt eine GRZ von 0,75 fest, die im Bestand ausgenutzt wird. Es bestehen verschiedene kleinere Grünstrukturen. Sowohl Einzelbäume, als auch Hecken und Rasenflächen sind vorhanden. Ein Einzelbaum im Westen wird durch den Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt, da dieser zu den einrahmenden Bäumen des Rixheimer Platzes und der Sichtachse zur Kirche gehört. Die Grünstrukturen können einen Lebensraum für siedlungstolerante Tiere insbesondere Vögel bieten. Aufgrund der Lage in der Innenstadt neben der Kirche sowie dem Rixheimer Platz, der als Parkplatz genutzt wird, bestehen vielfältige Störungen durch Fahrzeugverkehr und auch menschliches Handeln. Aus diesem Grund ist nicht von einem Vorkommen besonders geschützter Arten und einer großen biologischen Vielfalt auszugehen.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 12/XII erhöht die GRZ auf 1,0, sodass rd. 600 m² zusätzlich versiegelt werden können. Zudem kann der derzeit festgesetzte Baum (südlich Hausnummer 11) aufgrund einer geplanten Tiefgaragenzufahrt nicht erhalten werden. Insgesamt bewertet die Stadt Lohne die Schaffung eines Begegnungszentrums höher als den Erhalt der eher weniger wertvollen Grünstrukturen. Der Einzelbaum im Westen muss jedoch auf dem Rixheimer Platz in hoher Qualität ersetzt werden, da dieser Baum zusammen mit einer weiteren Kastanie nordöstlich des Kolpinghauses den Kirchhof grünordnerisch einrahmt. Dies wird vertraglich geregelt.

Zum Ausgleich dürfen Einfriedungen nur als Hecken mit maximal innenliegenden Zäunen erstellt werden. Zudem sind Flachdächer sowie die nicht versiegelbaren Flächen zu begrünen, Schottergärten o.Ä. sind dementsprechend nicht zulässig.

4.2. DENKMALPFLEGE

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich einige Baudenkmale. Dabei handelt es sich um die katholische Kirche St. Gertrud im Norden, das Pfarrhaus im Süden und um die Gebäude an der Brinkstraße im Osten mit den Hausnummern 4, 5, 7 und 9.

Gemäß § 8 NDSchG dürfen „[i]n der Umgebung eines Baudenkmals [...] Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.“

Dementsprechend sind im Bebauungsplan Vorgaben zu treffen, die eine störende Wirkung auf diese Baudenkmale ausschließen. Es sind wie in der Umgebung nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad zulässig. Dabei dürfen ausnahmsweise maximal 30 % der Dachflächen als Flachdach ausgebildet werden, da diese untergeordneten Bereiche als nicht störend angesehen werden. Dächer und auch Klinkerfassaden dürfen nur in roten bis rotbraunen Farbtönen und Putzfassaden nur in hellen Farbtönen erstellt werden. Für die Gestaltung der Photovoltaikanlagen werden Vorgaben gemacht und Gauben sind nicht zulässig. Zudem werden die Werbeanlagen eingeschränkt. Zusammen mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise fügt sich eine neue Bebauung in die Umgebung ein und wirkt sich nicht negativ auf das Ortsbild sowie die denkmalgeschützten Gebäude aus. Weitere Vorgaben sind aus Sicht des Denkmalschutzes nicht erforderlich.

Daneben wird auf der Planzeichnung auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) getätigt werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeit nicht vorher gestattet.

4.3. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Brinkstraße an, von welcher Lärmimmissionen ausgehen können. In diesem Straßenabschnitt wurde allerdings eine Fahrradstraße eingerichtet. Dementsprechend ist hier von einer Maximalgeschwindigkeit von 30 km/h auszugehen. Eben-

falls ist der Durchgangsverkehr für LKW aufgrund der generellen Verkehrsberuhigung der Lohner Innenstadt ausgeschlossen. Im Plangebiet werden als Nutzung Kerngebiete festgesetzt, bei denen die gleichen Orientierungswerte (gem. DIN 18005) wie in Gewerbegebieten anzusetzen sind (65 dB / 55 dB tags / nachts). Aufgrund dieser Voraussetzungen ist nicht davon auszugehen, dass es zu unzulässigen Lärmimmissionen im Plangebiet kommen wird.

Weitere negative Umwelteinwirkungen für den Menschen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit diesem Bebauungsplan soll die Bündelung der kirchlichen Nutzungen an einem Standort ermöglicht werden. Derzeit befinden sich die Verwaltung, die Bibliothek etc. in unterschiedlichen Gebäuden, welche nach heutigen Maßstäben nicht mehr zeitgemäß sind. Der Standort bietet sich aufgrund der angrenzenden Lage zur St. Gertrud Kirche an. Zudem wird die Fläche derzeit bereits zum Teil von der Kirche genutzt. Die anderen Gebäude stehen zum Teil seit längerem leer. Dieser Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Begegnungszentrum.

6. FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Die Planung sieht – wie auch der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan – die Festsetzung von **Kerngebieten (MK 1 und MK 2)** vor. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der geplanten Bebauung ist diese Nutzung an diesem Standort angemessen und gefordert. Dabei werden jedoch einige zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen.

Zum Schutz der städtebaulichen Qualität der Innenstadt sind **Vergnügungsstätten** gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. In ihrem aufdringlichen Erscheinungsbild schaden sie der gesamten Erscheinung der Innenstadt und können diese abwerten, sodass sie an Attraktivität und damit an Besuchern verliert. Eine sich hieraus ergebende Abwärtsspirale soll durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten vermieden werden.

Die Nutzung durch **Tankstellen** wird ausgeschlossen, da die Erschließungssituation über eine Fahrradstraße (Brinkstraße) und eine Stellplatzfläche (Rixheimer Platz) wenig geeignet ist für eine solche Nutzung.

Um den innerstädtischen Charakter im Plangebiet zu erhalten, werden im Erdgeschoss **Wohnungen** ausgeschlossen. Diese sind für diesen Standort nicht geeignet. In den oberen Geschossen kann dagegen eine Wohnnutzung errichtet werden.

Mit der festgesetzten **Grundflächenzahl (GRZ)** von 1,0 in den Kerngebieten wird der maximale Wert für Kerngebiete entsprechend der BauNVO ausgeschöpft. Damit kann das gesamte Grundstück versiegelt werden. Aufgrund der innerstädtischen Lage direkt an der Kirche und dem Rixheimer Platz wird eine hohe GRZ als angemessen angesehen.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird in beiden Kerngebieten mit 2,4 festgesetzt. Damit wird ein höherer Wert als in dem derzeit gültigen Bebauungsplan ermöglicht. Aufgrund der innerstädtischen Lage und den heutigen Gegebenheiten, insbesondere die Flächenknappheit, ist eine Erhöhung der GFZ gefordert.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird wie zuvor auf maximal III begrenzt. Damit wird der umgebenden Struktur entsprochen und ein Einfügen gewährleistet.

Die Gebäudehöhe wird durch die festgesetzte **Gebäudeoberkante (OK)** im Kerngebiet MK 1 auf 11 m begrenzt. Damit wird sich in diesem Bereich an der Umgebung orientiert. Die Gebäude entlang des Rixheimer Platzes bilden eine Sichtachse zur höher gelegenen Kirche. Damit sich ein neues Gebäude im vorliegenden Geltungsbereich hieran anpasst, werden dieselben Höhenfestsetzungen getroffen.

Im Kerngebiet MK 2 sind dagegen Gebäude in einer Höhe von maximal 16 m zulässig. In diesem Bereich ist aufgrund der umgebenden Strukturen entlang der Brinkstraße eine höhere Bebauung verträglich. Hier bestehen einige Bebauungspläne, die Gebäudehöhen von 14 m oder auch 16 m festsetzen.

In beiden Kerngebieten werden größere Gebäudestrukturen vorgesehen, sodass Gebäudelängen über 50 m erreicht werden. Dementsprechend wird eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt, die Gebäudelängen von mehr als 50 m zulassen, ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

Die überbaubaren Flächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Entlang des Rixheimer Platzes wird die Gebäudeflucht des Bestandes aufgenommen. Diese dient der Sichtachse zur Kirche. Zum Kirchplatz wird ein Abstand von 3 m eingehalten. Auch hier wird sich an dem Bestand orientiert, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen. Zu den übrigen Grenzen wird entweder kein Abstand eingehalten oder lediglich 1 m. Damit wird die Ausnutzbarkeit der Fläche optimiert, welches in dieser Lage angemessen ist. Im südlichen Bereich werden keine Baugrenzen festgesetzt. Hier wird ein Übergang zu den Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 12/X geschaffen. Für eine Tiefgaragenzufahrt kann ausnahmsweise die Baugrenze in einer Breite von 5 m überschritten werden.

In den **nicht überbaubaren Bereichen** sind Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig. Diese sollen eine bedrückende Wirkung vermeiden bzw. zur Einhaltung der Sichtachse zur Kirche freigehalten werden.

Im Norden wird der Kirchweg weiterhin als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Rad- und Gehweg‘** gesichert. Damit wird die fußläufige Verbindung von der Brinkstraße zur Kirche bzw. zu Fußgängerzonen erhalten.

Zusätzlich wird die Pflicht zur **Nutzung der solaren Strahlungsenergie** zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) unter Berücksichtigung des Abwägungsgebots und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse sowie der Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt. D.h., dass im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren sind, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestfläche).

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer der Gebäude und baulichen Anlagen. Nutzbar ist derjenige Teil, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile abzuziehen; nicht nutzbar sind ungünstig ausgerichtet und geneigte Dachflächen nach Norden, erheblich beschattete Teile der Dachfläche, Dachaufbauten, Dachgauben und technische Anlagen.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherren vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektor eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollte bei Interesse an einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermittelt und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage geprüft werden.

Die Stadt Lohne hat im Jahr 2021 ein integriertes Klimaschutzkonzept aufgestellt, welches als Ziel u.a. die Reduktion der CO₂- Emissionen anbringt. Zudem sehen die ausgearbeiteten Maßnahmen insbesondere den Ausbau erneuerbaren Energien und den Klimaschutz in der Bauleitplanung vor. Dementsprechend dient die Festsetzung einer Solarmindestfläche den beschlossenen Klimaschutzzielen der Stadt Lohne. Zudem wird durch diesen Bebauungsplan die Möglichkeit einer weiterhin fortgeführt, sodass die Installation von Photovoltaik-Anlagen einen ortsbezogenen Beitrag zur Deckung des erhöhten lokalen Energiebedarfs leistet.

Auch wenn es sich dabei nicht um einen den Bebauungsplan insgesamt tragenden Aspekt handelt, hat die Gemeinde in den Bebauungsplan eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a) BauGB aufgenommen, wonach in den Kerngebieten die **Nutzung von fossilen Energieträgern** für die Wärme- und Warmwasserversorgung **ausgeschlossen** wird. Dementsprechend sind ausschließlich regenerative bzw. erneuerbare Energieträger / -systeme zu nutzen.

Fossile Brennstoffe sind solche, die sich in Jahrmillionen aus Abbauprodukten von toten Pflanzen und Tieren entwickelt haben. Die aus fossilen Energiequellen gewonnene Energie wird als fossile Energie bezeichnet. Hierzu gehören Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl. Fossile Energieträger bilden sich zwar an verschiedenen Stellen der Erde stetig neu, im Verhältnis zum Abbautempo gehen diese Entwicklungsprozesse jedoch extrem langsam vorstatten. Daher werden fossile Energien auch nicht zu den erneuerbaren bzw. regenerativen Energien gezählt. Hierzu gehört jegliche Energie, die energetischen Prozessen entnommen wird, die sich stetig erneuern. Aus diesem Grunde gehören etwa Holz und Biomasse nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden daher von der Festsetzung nicht erfasst.

Ziel der Festsetzung ist es, als Beitrag zum kommunalen Klimaschutz i.S.v. § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB, bei der Neuplanung bzw. dem Neubau auf Grundstücken den Ausstoß von Treibhausgasen, sowie der mit der Verbrennung fossiler Brennstoffe verbunden ist, auszuschließen oder jedenfalls weitestmöglich zu vermeiden. Zwar entstehen etwa auch bei der Verbrennung von Holz, das von der Planfestsetzung nicht erfasst ist, ebenfalls kurzlebige Klimaschadstoffe. Allerdings wurde gleichwohl von einem Ausschluss abgesehen, weil bei der vollständigen Verbrennung von Holz nur so viel Kohlendioxid freigesetzt wird, wie der Baum während seiner gesamten Lebenszeit absorbiert hat. Daher kann das Heizen mit Holz im Unterschied zum Einsatz fossiler Brennstoffe als grundsätzlich klimaneutral bzw. klimafreundlich eingestuft werden. Entsprechendes gilt für sonstige Biomasse.

Diese Festsetzung bringt die Stadt Lohne – wie auch die zuvor genannte Festsetzung – näher an die im integrierten Klimaschutzkonzept aufgestellten Ziele. Nach dem Stand der heutigen Technik gibt es ausreichend Alternativen, um den Wärme- und Warmwasserbedarf zu decken.

Örtliche Bauvorschriften

Mit diesem Bebauungsplan werden gleichzeitig örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese beziehen sich auf die Gebäudegestaltung, Werbeanlagen, Einfriedungen, die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen und die Oberflächenentwässerung.

Danach sind **Dächer** nur mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad in Form von Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächern zu errichten. Ausnahmsweise können maximal 30 % der Dachflächen als Flachdach ausgebildet werden. Dachgauben sind nicht zulässig. Dächer werden nur mit nicht glänzenden roten bis rotbraunen Dachziegeln zugelassen und Flachdächer sind zu begrünen. Photovoltaikanlagen sind mit monokristallinen Elementen mit Rahmen in gleicher Farbe möglich. Daneben sind Klinkerfassaden nur in roten bis rotbraunen und Putzfassaden nur in hellen Farbtönen zulässig. Dies entspricht der umgebenden Baustruktur und den Vorschriften im bisher gültigen Bebauungsplan. Flachdachbereiche sind in der direkten Umgebung zwar nicht üblich, sind in diesem Fall auch nur ausnahmsweise für Teildachflächen erlaubt. Aufgrund der Gebäudehöhen von bis zu 16 m und der nur anteiligen Möglichkeit, werden solche Dachflächen als nicht störend wahrgenommen.

Insbesondere vor dem Hintergrund der umliegenden denkmalgeschützten Gebäude ist die Gestaltung der Gebäude bedeutsam. Zu auffällige Dach- oder Fassadenfarben würden das Ortsbild negativ verändern und damit den Denkmalwert der Gebäude beeinträchtigen. Aus diesem Grund ist es erforderlich strikte Farb- und Formvorgaben zu bestimmen.

Ebenfalls können sich **Werbeanlagen** negativ auf die denkmalgeschützten Gebäude auswirken und die Aufenthaltsqualität mindern, weshalb auch hier Vorgaben getroffen werden. Die Werbung soll an der Stätte der Leistung also im Erdgeschoss erfolgen, sodass die Obergeschosse nicht durch weitere, ggfs. bunte Elemente gestört werden. Die negativen Auswirkungen sollen in der Lohner Innenstadt vermieden werden. Ganz besonders irritierend zeigen sich bewegte oder blinkende Werbeanlagen im Stadtbild, daher werden diese Anlagen ebenfalls ausgeschlossen

Für das städtebauliche Erscheinungsbild in diesem Innenstadtbereich mit denkmalgeschützten Gebäuden ist auch die Gestaltung von **Grundstückseinfriedungen** von hoher Bedeutung. Unterschiedliche Materialien, Höhen und Gestaltungsweisen schaffen ein Stadtbild, das den Charakter und die optische Erscheinung eines Gebiets negativ beeinflussen kann. Klimatische und naturschutzfachliche Aspekte sowie das Ortsbild sind dabei von Bedeutung.

Zum Schutz des Ortsbildes und zur Stützung von kleinklimatisch wirksamen Grünstrukturen werden daher gegenüber der Brinkstraße, dem Rixheimer Platz und der Kirche ausschließlich standortgerechte Hecken zugelassen. Zäune mit massiven Sockeln oder Mauern sind damit ausgeschlossen. Positive Effekte sind auch für den Klimaschutz zu erwarten. Beispielweise sind auch grundstücksnennseitig gelegene und begrünte Maschendraht oder Stabgitterzäune als Sicherung zulässig.

Aus ökologischen Gründen wird für das Plangebiet vorgegeben, dass die **nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen**, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen sind. Kies- oder Schotterschüttungen und vergleichbare Ausführungen, die nicht zur Befestigung der Zufahrten und Zuwegungen dienen, sind unzulässig. Grundsätzlich sieht die Niedersächsische Bauordnung vor, dass nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen herzustellen sind (§ 9 Abs. 2 NBauO). Bei den sogenannten Kies- oder Schottergärten handelt es sich um eine in den vergangenen Jahren vermehrt praktizierte Form der Grundstücksgestaltung, bei der große Teile des Grundstücks mit Kies, Schotter, Lava- oder Tonkügelchen oder ähnlichen Materialien überdeckt werden. Häufig wird hierbei die obere humose Bodenschicht abgetragen und Folien oder Vliese unter den Flächen eingebaut, um einem Durchwachsen von Pflanzen vorzubeugen. Die negativen Auswirkungen dieser Praxis auf Bodengesundheit, Wasserhaushalt und Biodiversität sind erheblich und sollen vermieden werden.

Das auf den Grundstücken anfallende **Niederschlagswasser** ist vor Ort zu versickern, um den Eingriff in den Grundwasserhaushalt so gering wie möglich zu halten. Dazu wird eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen. Sollte die Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse aber nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (Regenrückhaltebecken, Zisterne, etc.) auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehalten werden. Es darf von dort aber nur gedrosselt entsprechend des Abflusses unversiegelter Flächen, der hier mit 2 l/s/ha anzunehmen ist, in den vorhandenen Oberflächenwasserkanal eingeleitet werden

Es folgen die textlichen Festsetzungen (I), die örtlichen Bauvorschriften (II) sowie allgemeinen Hinweise (III). Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung um eine eigenständige Satzung nach Landesrecht handelt.

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO (2021)

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

(1) In den Kerngebieten 1 und 2 (MK 1 und MK 2) sind die folgenden zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO):

- Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)
- Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 5 fallen (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

(2) In den Kerngebieten 1 und 2 (MK 1 und MK 2) sind im Erdgeschoss Wohnungen im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 und § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO).

Nr. 2 Gebäudehöhen

Es gelten die im Plan festgesetzten Gebäudehöhen. Der untere Bezugspunkt für die Oberkanten (OK) der Gebäude ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt an der Brinkstraße. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Untergeordnete Bauteile bleiben davon unberücksichtigt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Nr. 3 Abweichende Bauweise

In den Baugebieten mit abweichender Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig, im Übrigen gelten hier die Regelungen der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Nr. 4 Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die Baugrenze kann ausnahmsweise für die Zufahrt einer Tiefgarage in einer Breite von maximal 5 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Nr. 5 Erneuerbare Energien

(1) Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Nicht nutzbare Flächen sind: ungünstig ausgerichtet und geneigte Dachflächen nach Norden, erheblich beschattete Teile der Dachfläche, Dachaufbauten, Dachgauben und technische Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).

(2) Fossile Brennstoffe dürfen in den Kerngebieten (MK 1 und MK 2) für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB).

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO (2021)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12/XII.

Nr. 1 Gebäudegestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

(1) Dächer von Hauptgebäuden sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad zu errichten. Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeldächer zulässig. Ausnahmsweise können maximal 30 % der Dachfläche als Flachdach ausgebildet werden. Dachgauben sind nicht zulässig. Überdachungen von Tiefgaragenzufahrten sind von dieser Bauvorschrift ausgenommen.

Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende sowie matt engobierte Dachziegel in roten bis rotbraunen Farbtönen gemäß (4) zulässig. Ausgenommen sind hiervon Anlagen solarer Strahlungsenergie. Photovoltaikanlagen sind mit monokristallinen Elementen und mit Rahmen in gleicher Farbe wie die Photovoltaikpaneele zu verwenden.

(2) Flachdächer (0 Grad – 10 Grad) sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Begrünungspflicht gilt nicht für Flächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie, für Flächen für die Aufstellung von technischen Geräten und für Dachflächen, die kleiner als 12 m² sind. Ausnahmen von der Begrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen, z.B. wegen statischer Mehrlast aufgrund der gewählten Bauweise und überspannten Flächen, nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können.

(3) Klinkerfassaden sind nur in roten bis rotbraunen Farbtönen gemäß (4) und Putzfassaden sind nur in hellen Farbtönen gemäß (5) zulässig.

(4) Als Rot bis Rotbraun gelten Farbtöne, die den folgenden RAL-Tönen entsprechen: 2001, 2010, 2012, 3000, 3002, 3001, 3003, 3004, 3009, 3011, 3012, 3013, 3016, 3020, 3022, 3028, 3031, 3032, 3033, 8001-8016, 8023-8024, 8029.

(5) Als Hell gelten Farbtöne, die den folgenden RAL-Tönen entsprechen: 1013-1015, 9001-9003, 9010, 9012, 9016.

Nr. 2 Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

(1) Das Anbringen von Werbeanlagen ist nur unterhalb der Fensteröffnung im 1. Obergeschoss zulässig. Bei Fassaden ohne Fensteröffnungen ist die Höhe von Fassaden mit Fensteröffnungen zu übertragen.

(2) Werbeanlagen als laufende Bänder, mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig. Zulässig sind Zeit-, Datums- und Temperaturanzeigen.

Nr. 3 Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Einfriedungen dürfen entlang der Brinkstraße, dem Rixheimer Platz und der Kirche nur als lebende Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen (Artenauswahl: Hundsrose (*Rosa canina*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buchsbaum (*Buxus sempervirens*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*)) hergestellt werden. In Verbindung mit den Hecken dürfen an der Grundstückinnenseite durchsichtige Zäune hergestellt werden. Die Höhe der Einfriedungen darf in diesen Bereichen nur bis zu 0,80 m betragen, gemessen über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße.

Nr. 4 Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Auf den nicht versiegelbaren Flächen wird eine Bepflanzung mit heimischen, standorttypischen Sträuchern, Bäumen, Bodendeckern und Rasen (Blütmischung) festgesetzt. Eine flächige Gestaltung mit toten Materialien, wie z.B. Kies, Schotter etc. sowie jegliche Form der Versiegelung, auch durch Rasengittersteine, Fugenpflaster etc. ist nicht zulässig. Die Anlage von Wegen und Zufahrten ist davon nicht betroffen.

Nr. 5 Oberflächenentwässerung (§ 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern. Sollte dies aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist das Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen (Regenrückhaltebecken, Zisterne, etc.) auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt entsprechend des Abflusses unversiegelter Flächen (2 l/s/ha) in den vorhandenen Oberflächenwasserkanal einzuleiten.

III. HINWEISE

1. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die Entfernung von Sträuchern und Gehölzen ist nur außerhalb der Reproduktionsphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 01. März bis 30. September). Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor dem Fällen die Bäume auf höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.
4. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

7. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet wird im Osten über die Brinkstraße und im Westen über den Rixheimer Platz erschlossen. Eine zusätzliche interne Erschließung ist aufgrund der Plangebietsgröße nicht erforderlich.

Im Norden wird der Kirchweg weiterhin als Fuß- und Radweg festgesetzt. Dieser dient als Verbindung von der Brinkstraße zur Kirche bzw. zur Fußgängerzone. Südlich grenzt zudem die Bachstraße als weiterer Fuß- und Radweg an das Plangebiet an.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der EWE.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch entsprechende Leitungsträger.

Das Plangebiet wird an das Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen-Wasserverbandes (OOWV) angeschlossen. Ergänzende Maßnahmen zur Löschwasserversorgung werden von der Stadt Lohne in Absprachen mit der Feuerwehr Lohne übernommen.

Die Abwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Die Kläranlage verfügt über genügend Freikapazitäten.

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Landkreises Vechta.

Das Oberflächenwasser ist entweder zu versickern oder zurückzuhalten und gedrosselt mit maximal 2 l/s/ha in den vorhandenen Regenwasserkanal abzuleiten.

9. EINGRIFFSREGELUNG / ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Da es sich beim Plangebiet um ein intensiv bebautes Gebiet der Stadt Lohne handelt, ist allenfalls vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten des Siedlungsraumes auszugehen. Alle europäischen Vogelarten gelten gemäß Gesetz als besonders geschützt. Hinweise auf das Vorkommen besonders streng geschützter Arten liegen nicht vor.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Vechta abzustimmen.

Die Verbotstatbestände des Artenschutzes (Tötungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) werden damit nicht berührt.

10. FLÄCHENBILANZ

Bestand

Verkehrsfläche	150 m ²
Kerngebiet	2.470 m ²
Gesamtfläche	2.620 m ²

Planung

Verkehrsfläche	150 m ²
Kerngebiet	2.470 m ²
Gesamtfläche	2.620 m ²

STADT LOHNE

Die Bürgermeisterin

Lohne, den 14.12.2023

Bürgermeisterin

(Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12/XII für den Bereich zwischen „Rixheimer Platz, Kirchplatz, Brinkstraße und Bachstraße“ wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abteilung 61, Planung und Umwelt.

Lohne, den 14.12.2023